

ID: 121318

Koupě nemovité věci

Je-li u koupě nemovité věci v písemné smlouvě výslovně projevona vůle stran uzavřít úplatnou kupní smlouvu bez určení kupní ceny, uplatní se podle § 2131 o. z. přiměřeně § 2085 odst. 2 o. z. Za ujednanou pak platí kupní cena, za niž se srovnatelná nemovitá věc v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 24 Cdo 81/2026-76 ze dne 9.4.2026)

Nejvyšší soud rozhodl v právní věci žalobce V. B., zastoupeného doc. JUDr. P.T., Ph.D., advokátem se sídlem v P., za účasti K. L., o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, poté, co ve věci rozhodl správní orgán - Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště XY, a to rozhodnutím ze dne 26. 8. 2024, č. j. V-4746/2024-202-8, vedené u Krajského soudu v Praze pod sp. zn. 79 C 26/2024, o dovolání žalobce proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 10. 2025, č. j. 4 Co 28/2025-46, tak, že rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 10. 2025, č. j. 4 Co 28/2025-46, se mění tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14. 1. 2025, č.j. 79 C 26/2024-27, se mění tak, že jeho výroková část zní:

„I. Povoluje se vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce V. B., rodné číslo XY, do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy uzavřené dne 18. 7. 2024 mezi žalobcem jako kupujícím a účastnicí jako prodávající, a to ke spoluvlastnickým podílům v rozsahu vždy id. ½ vzhledem k celku na pozemcích parc. č. stavební XY, parc. č. stavební XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, vše v katastrálním území XY; právní účinky vkladu vlastnického práva nastaly dne 19. 7. 2024. II. Tento rozsudek zcela nahrazuje rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště XY ze dne 26. 8. 2024, č. j. V-4746/2024-202-8“. II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně. III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Odůvodnění:

Vymezení věci:

Tento rozsudek se zabývá otázkou, zda si mohou smluvní strany kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitá věc, ujednat kupní cenu bez jejího určení s výslovným odkazem na § 2085 odst. 2 o. z. ve spojení s § 2131 o. z., tedy, že bude platit za ujednanou kupní cena, za niž se srovnatelná nemovitá věc v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

I. Dosavadní průběh řízení

1. Krajský soud v Praze (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 14. 1. 2025, č. j. 79 C 26/2024-27, zamítl žalobu, již se žalobce domáhal povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy uzavřené dne 18. 7. 2024 mezi ním jako kupujícím a účastnicí řízení jako prodávající v rozsahu ½ na pozemcích parc. č. stavební XY, parc. č. stavební XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. XY, vše v katastrálním území XY (výrok I.) a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.).

2. Na základě před ním provedeného dokazování v řízení [odbyvajícím se podle části páté občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), v němž se po vydání zamítavého rozhodnutí

Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště XY (dále též jen „katastrální úřad“) žalobce podanou žalobou dožadoval povolení vkladu vlastnického práva k blíže označeným pozemkům] učinil soud prvního stupně následující skutková zjištění. Vklad vlastnického práva ve prospěch žalobce měl být povolen na základě kupní smlouvy ze dne 18. 7. 2024, jehož účastníky byli žalobce a účastnice. Katastrální úřad rozhodnutím ze dne 26. 8. 2024, č. j. V-4746/2024-202-8, návrh o povolení vkladu změny vlastnického práva zamítl, přičemž vkladovou listinu (výše uvedenou kupní smlouvu) zkoumal podle § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) a dospěl k závěru, že předložená kupní smlouva nespĺňuje náležitosti stanovené občanským zákoníkem, konkrétně co do řádného vymezení kupní ceny nebo alespoň způsobu jejího určení. Z čl. III kupní smlouvy s názvem „Kupní cena“ vyplývá, že „Smluvní strany sjednávají tuto smlouvu bez určení kupní ceny dle § 2085 odst.2 obč. zák. ve spojení s § 2131 obč. zák. Smluvní strany vyjadřují přesvědčení, že osoba, která bude na příslušném katastrálním úřadu rozhodovat o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy, bude dostatečně seznámena s platnou právní úpravou a nebude v daném ujednání spatřovat jakýkoliv důvod pro zamítnutí návrhu na vklad, neboť je zcela zřejmé, že uzavření kupní smlouvy bez určení kupní ceny je přípustné ujednání.“

3. Tento skutkový stav v rovině právního posouzení soud prvního stupně podřadil pod § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona a § 2079 a § 2080 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), a dospěl k závěru, že si nelze v kupní smlouvě, jejímž předmětem je nemovitá věc, ujednat kupní cenu bez jejího určení. Tomu nasvědčuje i skutečnost, že v § 2085 odst. 1 o. z. je řešena otázka, kdy se jedná o koupi movité věci a v odstavci 2 téhož ustanovení je možnost sjednat si kupní cenu bez jejího výslovného a jednoznačného určení. V případě koupě nemovité věci tedy musí být aplikováno pravidlo stanovené v § 2080 o. z., že kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednan alespoň způsob jejího určení, což v daném případě předmětná kupní smlouva nespĺňuje.

4. Vrchní soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) na základě odvolání podaného žalobcem v záhlaví označeným rozhodnutím rozsudek soudu prvního stupně v jeho celku potvrdil (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II). Odvolací soud v zásadě vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, která považoval za správná a úplná.

5. Odvolací soud se v plném rozsahu se ztotožnil i s jeho právním posouzením. Navíc poznamenal, že uzavření kupní smlouvy se řídí obecnými pravidly závazků a vyžaduje dohodu stran o podstatných náležitostech, tj. o předmětu koupě a kupní ceně. Kupní cena nemusí být sjednána konkrétní částkou, ale musí být alespoň dostatečně určitá nebo určitelné musí být alespoň kritérium jejího určení (§ 2080 o. z.). Občanský zákoník však připouští výjimku v § 2085 odst. 2 o. z., který představuje „zákonnou konvalidaci“, tedy vyvratitelnou domněnku určitosti či určitelnosti kupní ceny: není-li cena ujednána, má se za to, že byla sjednána cena obvyklá při uzavření smlouvy za obdobných podmínek (u věcí určených jednotlivě i druhově). Určitelnost může vyplývat např. z odkazu na ceník, katalog, znalecký posudek či tržní cenu v určitém místě/čase. V daném případě ale požadavek stanovení kupní ceny splněn nebyl. Jako správný hodnotil též odvozený výrok soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky, pouze s tím rozdílem, že řízení podle části páté o. s. ř., o nahrazení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu o vkladu práva, je řízením tzv - solučním. Jeho povaha (za situace kdy žalobci, popř. i další účastníci řízení shodně navrhuji provedení vkladu) tak pojmově vylučuje aplikaci § 142 o. s. ř., odvolací soud přitom odkázal na nález Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2012, sp. zn. I. ÚS 2505/11).

II. Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (dále také jen „dovolatel“) dovolání z důvodu, že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení. Přípustnost dovolání odůvodnil odkazem na § 237 o. s. ř. tak, že závěry předmětného rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného

práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, a to zda „Je v rámci kupní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovité věci (lhostejno, zda evidované či neevidované v katastru nemovitosti), přípustné ujednání dle § 2085 odst. 2 o. z., dle něhož, mají-li strany vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává?“

7. Z celkového obsahu dovolání vyplývá, že dovolatel zastává názor, že na daný skutkový stav lze aplikovat normu obsaženou v § 2085 odst. 2 o. z. ve spojení s § 2131 o. z. Tedy, že smluvním stranám umožňuje uzavřít kupní smlouvu na nemovitou věc s jasným vyjádřením jejich vůle učinit tak i bez dohody o výši kupní ceny. Dle zákona pak platí za ujednanou ta kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává (§ 492 odst. 1 věty druhé o. z.). Shrnuje, že ustanovení § 2080 a 2085 odst. 2 o. z. míří jiným směrem, a tedy nelze § 2085 odst. 2 o. z. chápat jako *lex specialis* vůči § 2080 o. z. ani vůči žádnému jinému ustanovení, které je obsaženo v rámci Pododdílu 1 (§ 2079 až § 2084) o. z. Jde o svébytné pravidlo formulované výslovně pro movité věci, které pouze doplňuje obecnou úpravu obsaženou v daném Pododdílu 1 o. z. Předeslal, že ustanovení týkající se koupě nemovitých věcí neobsahují žádnou speciální úpravu, která by vylučovala aplikaci § 2085 odst. 2 o. z. Poukázal na § 2131 o. z., kde je stanoveno „přiměřené“ použití ustanovení o koupi movité věci i na koupi nemovité věci. Tato formulace nepředpokládá automatickou aplikaci ustanovení, nýbrž je třeba zkoumat, zda v konkrétním případě jeho smysl a účel dopadá i na řešený případ. Upozornil na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006, kdy úvaha o míře přiměřené použitelnosti jiného ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů, ze způsobu, jakým jsou tyto právní vztahy upraveny, a ze vzájemného srovnání jednotlivých ustanovení obsažených v obecně závazném právním předpisu, jenž má být přiměřeně použit, a způsobem, jakým právní úprava vymezuje dané právní vztahy. Dále se rozsáhle dovolatel zabýval odlišnostmi kupní smlouvy týkající se nemovitých věcí od kupní smlouvy týkající se movitých věcí, jež by měly za následek dotčení smyslu a účelu § 2085 odst. 2 o. z. Doplnil, že výše kupní ceny za nemovitou věc může být měněna dohodou smluvních stran i poté, kdy byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, resp. i poté, co již byl vklad povolen a proveden (rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2014, sp. zn. 29 Cdo 4205/2011, a ze dne 3. 3. 2020, sp. zn. 28 Cdo 4168/2019). Kupní smlouva v případě movité i nemovité věci představuje stejný typ právního jednání směřujícího ke stejnému cíli. Závěrem přiblížil recentní názory literatury a judikatury, že stanovení výše kupní ceny již není možné považovat za jednu z podstatných náležitostí, oponentní názory v literatuře dovolatel nedohledal, judikatura Nejvyššího soudu a Ústavního soudu k této otázce zatím neexistuje. Navrhl proto, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

8. V doplnění dovolání ze dne 15. 3. 2026 poukázal na publikovaný příspěvek „Lze uzavřít kupní smlouvu na nemovitou věc bez určení kupní ceny?“ v Právních rozhledech 2026, č. 4, od autorů doc. JUDr. Milana Hulmáka, Ph.D. a Mgr. Filipa Zátopka. Autoři docházejí ke stejným závěrům jako dovolatel. Poukázal rovněž na náleze Ústavního soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. I. ÚS 403/03.

9. K věci se na výzvu soudu vyjádřil také Český úřad zeměměřičský a katastrální (dále též "ČÚZK"), coby tzv. *amicus curiae*, který ve svém stanovisku ze dne 27. 1. 2026 argumentoval, že jednou z podstatných náležitostí kupní smlouvy je určení kupní ceny, a to buďto v podobě konkrétní výše kupní ceny nebo v podobě způsobu jejího určení (§ 2080 o. z.) nebo v podobě ujednání, kterým je výslovně vyjádřena vůle stran uzavřít ji bez určení kupní ceny s tím, že v takovém případě platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává (§ 2085 odst. 2 o. z.). ČÚZK tímto stanoviskem vyjádřil i svůj názor na vztah § 2085 a § 2131 o. z., neboť na koupi nemovité věci připustil aplikaci

ustanovení § 2085 odst. 2 o. z., které je zařazeno do části občanského zákoníku, která upravuje koupi movité věci. Vycházel přitom z dikce § 2131 o. z., podle kterého se v ostatním na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí. Jelikož pro koupi nemovité věci není ohledně stanovení kupní ceny v občanském zákoníku obsažena speciální právní úprava, je úprava v § 2085 odst. 2 o. z. aplikovatelná i na koupi nemovité věci.

10. Stanovisko ČÚZK nebylo dovolateli zasláno, neboť je obsahově souhlasné a v podstatě shodné s argumentací uplatněnou v podaném dovolání.

III. Přípustnost dovolání

11. Nejvyšší soud v dovolacím řízení postupoval a o dovolání rozhodl podle o. s. ř., ve znění účinném od 1. 1. 2022 (viz čl. II a XII zákona č. [286/2021](#) Sb.).

12. Dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), oprávněnou osobou (účastníkem řízení), za splnění podmínky § 241 o. s. ř.

13. Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, jestliže to zákon připouští.

14. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

15. Podle § 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř. dovolání podle § 237 o. s. ř. není přípustné proti rozhodnutím v části týkající se výroku o nákladech řízení, podané dovolání tak není přípustné v rozsahu, v němž směřuje proti výroku II odvolacího soudu, jímž bylo rozhodnuto v otázce náhrady nákladů řízení; dovolací soud však v uvedeném rozsahu dovolání neodmítl, neboť nákladový výrok v důsledku své akcesority sdílel osud výroku o věci samé.

16. V projednávané věci záviselo rozhodnutí odvolacího soudu na vyřešení právní otázky posouzení určitosti (či určitelnosti) stanovení kupní ceny v kupní smlouvě týkající se převodu nemovité věci v podobě ujednání, kterým je výslovně vyjádřena vůle stran uzavřít ji bez určení kupní ceny (§ 2085 odst. 2 o. z. ve spojení s § 2131 o. z.). Dovolání shledal Nejvyšší soud ve smyslu ustanovení § 237 o. s. ř. v uvedeném rozsahu přípustným, neboť daná otázka nebyla doposud v judikatuře Nejvyššího soudu vyřešena.

IV. Důvodnost dovolání a právní úvahy odvolacího soudu

17. Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř., které Nejvyšší soud provedl bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), striktně vázán důvody v dovolání vymezenými (§ 242 odst. 3 věta první o. s. ř.), dospěl k závěru, že dovolání je nejen přípustné, ale též opodstatněné.

18. Právní posouzení věci je činnost soudu spočívající v podřazení zjištěného skutkového stavu pod hypotézu (skutkovou podstatu) vyhledané právní normy, jež vede k učinění závěru, zda a komu soud právo či povinnost přizná, či nikoliv.

19. O nesprávné právní posouzení věci (naplňující dovolací důvod podle § 241a odst. 1, část věty před středníkem, o. s. ř.) jde tehdy, posoudil-li odvolací soud věc podle právního předpisu, jež na

zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní předpis, sice správně vybraný, nesprávně vyložil, případně jej na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

20. Podle § 17 odst. 1 katastrálního zákona platí, že ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru, b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, c) právní jednání je učiněno v předepsané formě, d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání, g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru; z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

21. Podle § 2079 odst. 1 o. z. se prodávající kupní smlouvou zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

22. Podle § 2080 o. z. je kupní cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.

23. Podle § 2085 odst. 2 o. z. mají-li strany vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

24. Podle § 2131 o. z. v ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.

25. Nejvyšší soud ve své judikatuře opakovaně připomíná, že v řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, podle části páté o. s. ř. nejde o přezkum správnosti rozhodnutí a jeho procesního postupu, ale o nové projednání a meritorní rozhodnutí věci, o níž podle zákona dříve rozhodl tento správní orgán. Z toho mimo jiné vyplývá, že soud se v tomto řízení věci (z pohledu hmotného práva) zabývá v takovém rozsahu, v němž k tomu byl oprávněn (a povinen) správní orgán; bere proto v úvahu právě a jen ta hmotněprávní kritéria, která měl a mohl vzít v úvahu také správní orgán. Soud zde totiž "na místě správního orgánu" rozhoduje, znovu, ve vymezeném rozsahu (srovnej § 250f o. s. ř.), o téže věci. Také proto se v ustanovení § 250b odst. 3 o. s. ř. předepisuje, že předmětem rozhodování soudu musí být (případně ve vymezeném rozsahu) to, co (již) bylo předmětem rozhodování správního orgánu. Uvedené mimo jiné znamená, že soud, který na základě podané žaloby v řízení podle části páté občanského soudního řádu projednává a rozhoduje věc vkladu práva do katastru nemovitostí, v níž byl rozhodnutím katastrálního úřadu návrh na vklad zamítnut, se může (protože projednává a rozhoduje znovu právě takový návrh) věcí zabývat jen v rámci těch zákonných hmotněprávních limitů, jež jsou stanoveny pro rozhodnutí o takové věci samotnému katastrálnímu úřadu; jinými slovy, omezení daná katastrálnímu úřadu pro zkoumání právního úkonu, na jehož podkladě má být právo do katastru zapsáno, jen z hledisek taxativně vypočtených v ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona, se uplatní také v následném (navazujícím) soudním řízení podle části páté občanského soudního řádu o téže věci (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3293/2018, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2021,

sp. zn. 24 Cdo 3238/2020).

26. Verifikační limit z pohledu § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona se u věcných smluv vztahuje v závislosti na obligatorních náležitostech identifikujících (tvořících) daný typ smlouvy (kupní, darovací, zástavní atd.), jak je upraven civilním kodexem a byl opakovaně vyložen v rozhodovací praxi dovolacího soudu již za účinnosti předchozího zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, přijaté judikatorní závěry jsou přiměřeně uplatnitelné (právě z hlediska posuzování právně rozhodných náležitostí identifikujících ten který typ smlouvy) i v poměrech nynější civilní úpravy (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 9. 2021, sp. zn. 24 Cdo 1382/2021).

27. Soud pak v řízení podle části páté o. s. ř., zahájeném na základě podané vkladové žaloby, je povinen prověřit, zda s návrhem na vklad předložená smlouva představuje právní jednání směřující k převodu vlastnického práva (tj. posoudit naplnění obligatorních náležitostí předmětné smlouvy) a zda obsah jemu předložené kupní smlouvy odůvodňuje navrhovaný vklad (jinak řečeno, zda je předložená kupní smlouva způsobitou vkladovou listinou).

28. Soud proto zkoumá listinu, na jejímž základě má být vklad povolen, nikoliv z hlediska platnosti právního jednání jako takového, ale z hlediska jen některých atributů platnosti, a to formy právního jednání, určitosti a srozumitelnosti smluvního projevu, smluvní volnosti a oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy; ostatní atributy, které by případně mohly způsobit neplatnost smlouvy, soud není oprávněn v tomto řízení řešit (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2012, sp. zn. 21 Cdo 3945/2011, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 36, ročník 2013, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3293/2018).

29. Katastrální úřad zkoumá, zda to, co je uvedeno v návrhu, odpovídá obsahu soukromé vkladové listiny, a naopak zda obsah listiny odůvodňuje návrh na zápis nebo výmaz práva. Tedy, zda soukromá listina, respektive v ní zachycené právní jednání, obsahuje podstatné náležitosti dané zákonem. Z vkladové listiny musí vyplývat právní důvod jejího uzavření. Taková skutečnost se zpravidla formálně vyznačí označením smlouvy, např. kupní smlouva, darovací smlouva, zástavní smlouva, souhlasné prohlášení a podobně. Podle § 555 o. z. se právní jednání posuzuje podle svého obsahu. Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je označení účastníků, označení předmětu koupě a závazek kupujícího uhradit kupní cenu apod. s ohledem na povahu jednotlivých právních jednání (In: Šustrová, Daniela; Borovička, Petr. Katastrální zákon. Praktický komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2018. ISBN 978-80-7598-152-3. Dostupný v ASPI-komentář k § 17).

30. K samotnému požadavku na určení kupní ceny je možno předeslat, že základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Není ústavně konformní a je v rozporu s principy právního státu taková praxe, kdy obecné soudy upřednostňují výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy, před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím. Autonomie vůle představuje elementární podmínku fungování právního státu a je jedním z projevů vázanosti státní moci zákonem podle čl. 2 odst. 3 Listiny a čl. 2 odst. 4 Ústavy (srovnej např. nález Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2531/2005, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2014, sp. zn. 30 Cdo 1719/2014).

31. Skutečnost, že autonomie vůle je bezprostředně aplikovatelná se pak projevuje v tom, že interpretuje-li soud v soudním řízení mezi účastníky uzavřenou smlouvu, musí k ní přistupovat nikoliv tak, že tato má být bezvadná, ale tak, že v ní (prostřednictvím ní) jednotlivec vyjádřil, co chce (respektive to, co chtěl) dosáhnout. Jednotlivec tedy činí (činil), co mu zákon nezakazuje, a soud jej výkladem jeho právního jednání (například interpretací jím uzavřené smlouvy) nesmí nutit k tomu, co

mu zákon výslovně neukládá. Meze autonomie vůle je samozřejmě omezena především kogentními normami, dále požadavky na ochranu slabší strany, dobrými mravy nebo veřejným zájmem, aj. (srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 10. 3. 2020, III.ÚS 392/20 ze dne 10. 3. 2020).

32. Dovolací soud ve svém rozhodování dovedil, že neplatné je podle § 580 odst. 1 o. z. takové právní jednání, které se přičí dobrým mravům, jakož i právní jednání, které odporuje zákonu, pokud to smysl a účel zákona vyžaduje. Rozpor se zákonem tak nepůsobí neplatnost právního jednání automaticky, ale pouze tehdy, pokud to vyžaduje smysl a účel zákona (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2022, sp. zn. 33 Cdo 1006/2022). Samotná skutečnost, že zákon s určitým ujednáním stran výslovně nepočítá, neznamená, že by takové ujednání strany nemohly uzavřít a že by jím neměly být vázány. Pouze tehdy, odporuje-li takové ujednání smyslu a účelu určité právní normy, lze uvažovat o jeho neplatnosti, ale to jen tehdy, pakliže to smysl a účel dotčené právní normy vyžaduje (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2024, sp. zn. 31 Cdo 3823/2023, uveřejněný pod číslem 15/2025 Sbírky rozhodnutí a stanovisek). Pro zjištění, zda je takové právní jednání neplatné absolutně, či relativně, by měl být rozhodný právě smysl a účel porušeného zákonného ustanovení, a dále to, zda je neplatnost stanovena v zájmu některého z účastníků (relativní neplatnost; § 586 o. z.), anebo zda právní jednání kromě zákona porušuje (také) veřejný pořádek (absolutní neplatnost; § 588 o. z.) (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2022, sp. zn. 33 Cdo 1006/2022). Podle Ústavního soudu se pak závěr o neplatnosti právního jednání pro rozpor se zákonem musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení, zejména s ohledem na jeho účel. Zároveň je třeba otázku neplatnosti daného jednání řešit skrze poměrování hodnot, které má zákon chránit, typicky veřejný pořádek či ochrana účastníků právního styku na straně jedné a svobodná vůle jedince, která by byla závěrem o neplatnosti právního úkonu zasažena, na straně druhé (náleží Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04, či obdobně ze dne 10. 3. 2020, sp. zn. III. ÚS 4047/19).

33. V poměrech předešlé právní úpravy, tedy ve vztahu k zákonné úpravě kupní ceny v režimu zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), podle jeho § 588, platilo, že „Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.“ V § 589 obč. zák. se pak podávalo, že: „Cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a.“ U kupní ceny se striktně nevyžadovalo jen její určení (vyčíslení) přesnou finanční částkou, ale připouštělo se i její určení jiným způsobem, ale vždy tak, aby bylo možné stanovit přesnou výši kupní ceny. Připouštěly se odkazy na ceníky, rozpočty a jiné, přesně určitelné způsoby vyjádření kupní ceny (k tomu srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2008, sp. zn. 30 Cdo 2216/2007, nebo ze dne 12. 8. 2008, sp. zn. 30 Cdo 2446/2007, nebo ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 30 Cdo 4242/2011 nebo ze dne 13. 3. 2013, sp. zn. 30 Cdo 543/2013).

34. V tomto ohledu nyní účinný občanský zákoník obsahuje regulaci, která nemá žádnou analogii v předchozí právní úpravě. Stanovení výše kupní ceny není možné považovat za jednu z podstatných (esenciálních) náležitostí, která musí být v kupní smlouvě výslovně vždy a bezvýhradně vyjádřena. Pojmovým znakem koupě je jen úplatnost (povinnost zaplatit kupní cenu). Strany mohou vyjádřit vůli cenu neurčovat podle § 2085 odst. 2, případně cenu neurčit vůbec (k tomu srovnej HULMÁK, Milan; ZÁTOPEK, Filip. Lze uzavřít kupní smlouvu na nemovitou věc bez určení kupní ceny? Právní rozhledy, 2026, č. 4, s. 118).

35. K samotné aplikaci ustanovení § 2085 odst. 2 o. z. (které je zařazeno v pododdílu 2 označeného „Koupě movité věci“ oddílu 1 „Koupě“) Nejvyšší soud zdůrazňuje, že citované ustanovení předpokládá společnou vůli stran kupní smlouvy dohodnout se na obsahu kupní smlouvy i bez výslovného určení kupní ceny (srovnej Zapletal, J. § 2128, In Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol., Občanský zákoník. 2. vyd., 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2024, a obdobně i Muzikář, Vladimír; Kovač Muzikářová, Andrea. Je neuvedení ceny v kupní smlouvě o převodu nemovitostí důvodem pro

zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva? Bulletin advokacie, 2023, č. 5, s. 28-33), je-li pro převod nemovité věci sjednána povinně písemná forma, měla by tato vůle vyplývat z písemně zachyceného textu smlouvy.

36. Absentuje-li samotné ujednání o výši kupní ceny, za současného zřetelného vyjádření vůle, že účastníci chtějí kupní smlouvu uzavřít i bez takového určení, nastupují bez dalšího účinky zákonné nevyvratitelné domněnky (slovo „platí“ v § 2085 odst. 2 věta první o. z.), že strany si ujednaly cenu obvyklou (§ 492 odst. 1 o. z.). Dané ustanovení se přitom nikterak netýká určitosti vyjádření kupní ceny.

37. Oproti tomu ustanovení § 2080 o. z., na nějž kladly důraz soudy nižších stupňů, které se týká jak koupě movitých, tak i nemovitých věcí (což nakonec vyplývá z jeho systematického zařazení do pododdílu 1 “Obecná ustanovení“ oddílu 1 „Koupě“), cílí na situace, kdy je uzavřena kupní smlouva s dohodnutou kupní cenou, a právě v takovém případě musí být naplněn zákonný požadavek její určitosti. Zákonodárce zde formuluje ujednání v míře „alespoň způsobu jejího určení“. Je-li kupní cena sjednána, avšak neurčitě (tj. k určitosti nelze dospět ani výkladem dle § 553 odst. 1 a § 555–558), nemůže být zásadně určitá ani kupní smlouva, dle § 553 odst. 1 se v popisované situaci jedná o zdánlivé právní jednání (ZAPLETAL, Jiří. § 2080 [Určitost kupní ceny]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 10. Dostupné na beck-online.cz). Lze uzavřít, jak uvádí i dovolatel, že ustanovení § 2080 a § 2085 odst. 2 o. z. tzv. míří každé zcela jiným směrem.

38. Ustanovení § 2131 o. z. nakonec stanovuje pro otázky neřešené ustanoveními o koupi nemovité věci „přiměřeně“ použít ustanovení o koupi movitých věcí.

39. Legislativní termín zakládající povinnost určité právní pravidlo aplikovat „přiměřeně“ vyjadřuje (např. podle čl. 41 odst. 2 legislativních pravidel vlády, jak na ně příležitostně odkazuje dovolatel) ve spojení s odkazem na jiné ustanovení, volnějším vztah mezi daným ustanovením a vymezenými právními vztahy. Úvaha o míře přiměřené použitelnosti jiného ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu přitom musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů, ze způsobu, jakým jsou tyto právní vztahy upraveny, a ze vzájemného srovnání jednotlivých ustanovení obsažených v obecně závazném právním předpisu, jenž má být přiměřeně použit, a způsobem, jakým právní úprava vymezuje dané právní vztahy; teprve na základě takové úvahy lze učinit jednoznačný závěr o přiměřené použitelnosti konkrétních ustanovení obsažených v témže nebo jiném právním předpise a o tom, u kterých z nich je přiměřené použití vyloučeno (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006).

40. Nejvyšší soud v poměrech projednávané věci nepřisvědčuje právnímu názoru odvolacího soudu, že odlišné formální nároky kladené na kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitá věc, brání aplikaci obecného ustanovení § 2085 odst. 2 o. z., zmíněného v části týkající se především věcí movitých. Pro kontrakty týkající se nemovitých věcí je speciálně předepsán požadavek písemné formy (§ 2128 odst. 1 věty první ve spojení s § 560 o. z.), požadavek jednotnosti projevu vůle na téže listině (§ 561 odst. 2 o. z.). Nejvyšší soud navíc ve shodě s dovolatelem nespatřuje zásadní distinkci v tom, že, na rozdíl od věcí movitých jsou věci nemovité „zpravidla obtížně ocenitelné a zpravidla vyšší hodnoty“ (bod 52 napadeného rozhodnutí), nebo v rozdílném okamžiku nabytí vlastnického práva. Občanský zákoník zná i mnohé jiné smluvní typy, u nichž je vyžadována písemná forma, přesto konkrétní výše úplaty nemusí být ve smlouvě určena; např. jde o nájem bytu nebo nájem domu dle § 2237 a § 2246 odst. 2 o. z., v případě licence dle § 2358 odst. 2 a 2366 o. z., nebo u obchodního zastoupení dle § 2483 odst. 2 a § 2499 o. z. Co do rozdílnosti v hodnotě věci není tento požadavek relevantní, občanský zákoník počítá např. i ve smlouvě o dílo v § 2586 odst. 2 o. z. s možností uzavřít smlouvu bez určení ceny díla, přitom dílem mohou být jak vysoce hodnotné věci nemovité, tak i movité. Co do rozdílu okamžiku nabytí vlastnického práva nemá okamžik převodu žádný vztah ke

způsobu určení kupní ceny. Okamžik nabytí vlastnického práva je totiž otázkou věcně právní, kdežto způsob určení kupní ceny je otázkou po výtce obligační. Také je třeba zdůraznit, že pododdíl upravující koupi nemovitých věcí neobsahuje žádné ustanovení, které by výslovně vylučovalo aplikaci § 2085 odst. 2 o. z. Absence takového omezení tak spíše nasvědčuje tomu, že přiměřená aplikace tohoto ustanovení podle § 2131 o. z. není vyloučena žádnou zvláštní úpravou, a nakonec ani povahou právního jednání o převodu nemovitých věcí.

41. Nahlíženo prizmatem právě rozebraných závěrů by výklad, podle něhož § 2085 odst. 2 o. z. nelze použít na koupi nemovité věci, zakládal rozpor se systematickou a hodnotovými východisky nyní účinného občanského zákoníku (jež se inspiroval v úpravě švýcarské), zejména co do jím proklamovaného principu autonomie vůle. Občanský zákoník v obecné úpravě koupě vychází z toho, že pojmovým znakem kupní smlouvy je její úplatnost (§ 2079 odst. 1 o. z.), nikoli nutně vyjádření kupní ceny přímo v textu smlouvy. Ostatně již § 2080 o. z. připouští, že kupní cena je dostatečně určitá, je-li sjednán alespoň způsob jejího určení; tím spíše pak zákon v § 2085 odst. 2 o. z. výslovně počítá se situací, kdy strany chtějí uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, a v takovém případě jednoznačný a nepochybný způsob určení kupní ceny prostřednictvím nevyvratitelné domněnky (*praesumptio iuris et de iure*) stanoví přímo zákon.

42. Není proto možno, bez výslovné opory v zákoně, resp. bez dostatečně silných důvodů, dovozovat, že zákonodárce chtěl tento zákonem výslovně předjímaný mechanismus vyloučit právě u koupě nemovité věci. Otázka, jaký následek má výslovně projevená vůle stran uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, není v ustanoveních o koupi nemovité věci (§ 2128 až 2131 o. z.) upravena zvlášť. Opačný výklad by vedl k neodůvodněné, a proto i nežádoucí diferenciaci práv a povinností uvnitř téže smluvní typologie. Pro takové rozlišení však text nyní účinného občanského zákoníku neposkytuje solidní oporu. Naopak znění § 2131 o. z. svědčí pro jednotu úpravy koupě. Tomu odpovídá i teleologie právní úpravy. Smyslem § 2085 odst. 2 o. z. je zachovat účinky úplatné kupní smlouvy tam, kde je z projevu stran zřejmé, že chtějí být kupní smlouvou vázány, avšak výslovně uvedou, že nechťejí cenu konkrétně sjednat. Zákon v takové situaci nevidí deficit konsenzu o podstatné náležitosti, nýbrž takto úmyslně prodávajícím a kupujícím projevenou určitou „mezeru“, vyplňuje, prostřednictvím nástupu účinků nevyvratitelné domněnky, pravidlem o ceně obvyklé. Není rozumný důvod, aby tato ochrana skutečné smluvní vůle stran působila jen u movitých věcí, nikoliv však u věcí nemovitých, a to zvlášť tehdy, je-li úplatný charakter převodu z písemné kupní smlouvy nepochybný a vůle neuvést konkrétní cenu je ve smlouvě rovněž jednoznačně vyjádřena. Písemná forma chrání jistotu ohledně obsahu právního jednání (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 9. 2025, sp. zn. 24 Cdo 1520/2025); není však jejím účelem vyloučit použití zákonného pravidla, které samo stanoví, jak se cena v takovém případě určí (a to bez ohledu na praktické obtíže, které může, ale také nemusí, takový způsob určení výše kupní ceny smluvním stranám způsobit; ony obtíže budou obdobné jak při úplatném převodu věci movité, tak i nemovité).

43. Lze proto uzavřít, že je-li u koupě nemovité věci v písemné smlouvě výslovně projevena vůle stran uzavřít úplatnou kupní smlouvu bez určení kupní ceny, uplatní se podle § 2131 o. z. přiměřeně § 2085 odst. 2 o. z. Za ujednanou pak platí kupní cena, za niž se srovnatelná nemovitá věc v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.

44. V posuzovaném případě katastrální úřad návrh na povolení vkladu vlastnického práva k předmětné nemovité věci zamítl nesprávně. Katastrální úřad a následně i soudy obou stupňů měly vzít náležitě v úvahu, že smluvní strany jasně a srozumitelně vyjádřily svou vůli a úmysl uzavřít úplatnou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětné nemovité věci, a to výslovně bez určení konkrétní kupní ceny. Již z tohoto důvodu nemůže obstát názor odvolacího soudu i soudu prvního stupně, podle nichž v kupní smlouvě ohledně převodu nemovité věci nelze ujednat kupní cenu bez jejího určení, byť by to vyplývalo z písemně zachycené vůle smluvních stran.

45. Z uvedeného vyplývá, že rozsudek odvolacího soudu, který z hlediska projevené vůle účastníků tohoto řízení uzavřít smlouvu ohledně převodu nemovitých věcí (podílu na nich) i bez určení kupní ceny, považoval takovou smlouvu za neplatnou, a proto i nezpůsobilou vkladu převáděného (vlastnického) práva do katastru nemovitostí za neplatnou, není správný.

46. Nejvyšší soud však přesto nevyslyšel požadavek dovolatele, aby napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Dovolací soud totiž není vázán tzv. petitum dovolání a výrok svého rozhodnutí formuluje autonomně, bez ohledu na procesní návrh některého z účastníků dovolacího řízení (viz § 243d odst. 1 a 2, ve spojení s § 243e o. s. ř.). Za situace, kdy dovolání je předjíráno pro řešení otázek právních, skutkový stav byl v dané věci zjištěn bez důvodných pochybností (§ 241a odst. 1 věta první o. s. ř.) a v poměrech projednávaného případu šlo jen o přezkum správnosti výkladu právní normy ze strany správního orgánu a posléze soudů nižších stupňů, dovolací soud s odvoláním na zásadu rychlosti a hospodárnosti řízení (§ 6 o. s. ř.) postupoval ve smyslu § 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř. tak, že sám změnil rozsudek odvolacího soudu a změnou rozsudku soudu prvního stupně jím zcela nahradil rozhodnutí katastrálního úřadu, neboť dosavadní výsledky řízení umožňují Nejvyššímu soudu o věci rozhodnout a nebylo ani pochybností o tom, že byly splněny všechny ostatní zákonem stanovené předpoklady pro povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch žalobce, a to včetně nezbytné zápisové návaznosti.

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušování řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)